

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

TRIBUNAL ARBITRAL
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Bogotá D.C., catorce (14) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

Surtidas como se encuentran la totalidad de las actuaciones procesales previstas en el Reglamento de Procedimiento del Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, y la Ley 1563 de 2012, para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal Arbitral profiere el Laudo que pone fin al proceso convocado para dirimir las diferencias entre **CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES** (en adelante **parte convocante, los demandantes o arrendadores**), y **MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ** (en adelante **parte convocada o los demandados**), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de febrero de 2016.

CAPITULO PRIMERO

1. ANTECEDENTES

1.1. EL CONTRATO.

Entre CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES, en calidad de arrendadores, MARINO VASCO NARVAEZ, en calidad de arrendatario, y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ en calidad de deudor solidario, se celebró contrato de arrendamiento con fecha 20 de noviembre de 2015¹, respecto del siguiente inmueble: Dos mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.654 m2 según plano que hace parte integral del contrato) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-530784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, hoy 051-183011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en la Calle 6 No. 2 – 54 de Soacha.

1.2. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral que sirve de soporte para someter las controversias al Tribunal y que se deciden mediante el presente Laudo, se encuentra previsto en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, donde se estipuló, lo siguiente:

¹ Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 05 a 14.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

"VIGÉSIMA SEGUNDA.- COMPROMISORIA: Las diferencias que surjan entre las partes, en razón del presente contrato, ya sea en su iniciación, interpretación de sus estipulaciones, en su ejecución, terminación o liquidación, que no sean directamente arregladas por ellas dentro del mes siguiente a la presentación de la respectiva reclamación, será puesta a consideración de un Conciliador y, no habiendo acuerdo conciliatorio o habiéndolo solo parcialmente, lo no conciliado se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que fallara en derecho y estará integrado por un (1) árbitro si la cuantía de la reclamación es inferior a 300 smlv o por tres (3) árbitros si la cuantía supera los 300 smlv. El conciliador y los Árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá y funcionarán conforme con las normas que rigen este especial sistema de solución de conflictos y al mencionado Centro."

1.3. PARTES PROCESALES.

1.3.1. Parte Convocante:

Los demandantes son los señores **CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES**, identificados con cédula de ciudadanía número 79.246.162 de Bogotá y 79.201.363 de Soacha, respectivamente.

Los demandantes están representados judicialmente por la Dra. **CAROLINA DÍAZ CARRERA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.694.461 de Bogotá y tarjeta profesional número 120.211 del Consejo Superior de la Judicatura.

1.3.2. Parte Convocada:

Los demandados son los señores **MARINO VASCO NARVÁEZ y ANGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ**, identificados con cédula de ciudadanía número 19.315.294 y 3.228.095, respectivamente.

El señor **ANGEL MARÍA CRIOLLO**, designó como su apoderado judicial al Dr. **EIDELMAN JAVIER GONZÁLEZ SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 7.170.035 de Tunja y tarjeta profesional número 108.916 del C.S. de la Judicatura, quien inicialmente lo representó como curador ad-litem.

1.4. TRÁMITE ARBITRAL.

1.4.1. Presentada la demanda arbitral el 6 de octubre de 2016, se procedió a la instalación de Tribunal Arbitral el 13 de enero de 2017, por los árbitros **LUIS FERNANDO SERENO PATIÑO** (Presidente), **MAURICIO RICARDO CHAVES FARIAS y GILBERTO MAURICIO ALZATE RONGA**, designándose como secretario a **IVÁN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN**.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

1.4.2. El 27 de enero de 2017, fue admitida la demanda arbitral.

1.4.3. El 28 de febrero de 2017 se aportó por la parte convocante, memorial manifestando, que allega, lo siguiente:

"1.- Citatorio negativo al señor ANGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ, donde se informa que quien atiende la diligencia no se identifica e informa que no conoce la destinataria, no labora ni reside en esta dirección.

2.- Citatorio positivo al señor MARINO VASCO NARVAEZ, en la Calle 6 No. 2-54 de Soacha, que reporta que quien atiende la diligencia informa que la persona si reside en la dirección aportada en el oficio, dirección actual Calle 6 No. 2D-54.

3.- 2.- Citatorio positivo al señor MARINO VASCO NARVAEZ, en la Diagonal 34 C # 154 - 34 manzana 23 de Soacha, que reporta que quien atiende la diligencia informa que la persona si reside en el oficio, dirección actual Diagonal 37 # 15 A- 36."

1.4.3. Se solicitó ordenar el emplazamiento del señor ANGEL MARÍA CRIOLLO y los avisos de notificación al señor MARINO VASCO NARVAEZ, conforme al artículo 292 del CGP, a las dos (2) direcciones cuya entrega fue positiva.

1.4.4. Conforme a certificación de la empresa de mensajería INTERPOSTAL de fecha 21 de febrero de 2017, **fueron entregadas el 20 de febrero de 2017,** las citaciones para notificación del señor MARINO VASCO NARVAEZ, en la diagonal 34 C No. 15 -34 manzana 23 (dirección actual diagonal 37 No. 15 A - 36) y calle 6 No. 2 - 54, ambas de Soacha (Cundinamarca).

1.4.5. El 6 de marzo de 2017 vencieron los diez (10) días para que el señor MARINO VASCO NARVAEZ, comparecieran a la secretaría del tribunal arbitral a recibir notificación, sin que se hubiere hecho presente.

1.4.6. En la certificación del 22 de febrero de 2017 de la empresa de mensajería INTERPOSTAL, respecto del señor ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, se señala lo siguiente: *"El resultado de la gestión fue: QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA NO SE IDENTIFICA E INFORMA QUE NO CONOCE LA DESTINATARIA, NO LABORA, NI RESIDE EN ESTA DIRECCION" "Dirección de destino: CARRERA 28 A # 64 - 30" Bogotá.*

1.4.7. El 29 de marzo de 2017, se NOTIFICÓ por correo electrónico el Auto No. 4 del 21 de marzo de 2017, contenido en el Acta No. 3.

1.4.8. El 7 de abril de 2017, fueron elaborados los AVISOS DE NOTIFICACIÓN para el demandado MARINO VASCO NARVAEZ.

1.4.9. El 4 de mayo de 2017, fueron retirados los AVISOS DE NOTIFICACIÓN para el demandado MARINO VASCO NARVAEZ.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

- 1.4.10. El 20 de junio de 2017, se aportó por la apoderada de la parte demandante, CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN POR AVISO al señor MARINO VASCO NARVAEZ, en las direcciones: Diagonal 34 C No. 15 – 34 Manzana 23 de Soacha y Calle 6 No. 2 – 54 de Soacha. **El AVISO DE NOTIFICACIÓN fue recibido el 2 de junio de 2017, conforme lo certifica la empresa de mensajería INTERPOSTAL. La notificación entonces se entiende surtida el 5 de junio de 2017, comenzando a correr el término de veinte (20) días para contestar el 9 de junio de 2017.**
- 1.4.11. El 20 de junio de 2017, fue aportado por la apoderada de la parte demandante, página del diario EL ESPECTADOR, donde consta que **se realizó la publicación del emplazamiento al señor ANGEL MARÍA CRIOLLO el 11 de junio de 2017.**
- 1.4.12. **El 11 de julio de 2017,** venció el término para que el demandado MARINO VASQUEZ NARVAEZ, contestara la demanda, guardando silencio.
- 1.4.13. El 19 de julio de 2017, se ingresó el caso CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES VS. MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ – 4940 en el Registro Nacional de Personas Emplazadas. El número de radicado es 11001620000020170494000.
- 1.4.14. El 19 de julio de 2017 se publicó por el Registro Nacional de Emplazados el caso.
- 1.4.15. El 11 de agosto de 2017, se entiende surtido el emplazamiento del demandado ANGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ.
- 1.4.16. El 5 de septiembre de 2017, se NOTIFICÓ por correo electrónico el Auto No. 3 del 27 de enero de 2017, mediante el cual se admitió la demanda al curador Ad-litem del demandado MARINO VASCO NARVAEZ.
- 1.4.17. El 3 de octubre de 2017, dentro del término legal, el curador ad-litem Dr. EDILMAN JAVIER GONZÁLEZ SÁNCHEZ, presentó contestación de la demanda y objeción al juramento estimatorio.
- 1.4.18. El 5 de octubre de 2017, se corrió traslado de la contestación de la demanda a la parte demandante y de la objeción al juramento estimatorio.
- 1.4.19. El 13 de octubre de 2017, dentro del término legal, se remitió correo electrónico por la apoderada de la parte demandante, describiendo el traslado de la contestación de la demanda y la objeción al juramento estimatorio.
- 1.4.20. El 22 de noviembre de 2017, una vez consignados en tiempo los gastos del Tribunal por la parte convocante, el Tribunal llevó a cabo la primera audiencia de trámite, se declaró competente y decretó la práctica de las pruebas solicitadas por las partes.
- 1.4.21. El 28 de noviembre de 2017, se recibió el interrogatorio de parte del demandante JUAN ROJAS TORRES, y la declaración de parte del demandado ANGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

1.4.22. El 6 de diciembre de 2017, se recibió el interrogatorio de parte del demandante CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO, se declaró cerrada la etapa probatoria y se escucharon los alegatos de conclusión, conforme consta en el Acta No. 9.

1.5. Término para fallar.

De conformidad con el artículo 2.44. del Reglamento de Procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el término del tribunal arbitral será el establecido en el pacto arbitral, y falta de éste, el determinado por la ley.

En el pacto arbitral contenido en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, no se estableció término para fallar, por tal razón en aplicación del artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, será de seis (6) meses. Dicha norma, señala: *"Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración de proceso, éste será de seis (6) contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelva la solicitud de aclaración, corrección o adición..."*.

Como quiera que la primera audiencia de trámite se llevó a cabo el 22 de noviembre de 2017, a la fecha del presente laudo arbitral, han transcurrido veintidós (22) días calendario, por tal razón el Tribunal se encuentra en término para fallar.

1.6. La Demanda.

1.6.1. Pretensiones:

La parte demandante realizó las siguientes pretensiones:

"PRIMERA. DECRETAR la terminación del contrato de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL suscrito entre CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES, en calidad de ARRENDADORES y MARINO VASCO NARVAEZ en calidad de ARRENDATARIO y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, en calidad de DEUDOR SOLIDARIO con fecha de iniciación primero (1) de diciembre de 2015, respecto dos mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.654 m² según plano que hace parte integral del contrato) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-530784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, hoy 051-183011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en la Calle 6 No. 2 – 54 de Soacha, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de febrero de 2016.

SEGUNDA. ORDENAR LA RESTITUCIÓN del inmueble descrito en el numeral anterior en favor de mis representado por intermedio del despacho o de comisionado.

TERCERA. Que mientras el arrendatario, o el deudor solidario no

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

cancelen los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen durante el proceso, ni demuestre estar al día en el pago de los servicios públicos y demás expensas derivadas del contrato de arrendamiento, no sean escuchados en el proceso.

CUARTA. ORDENE la restitución provisional del bien a los demandantes, conforme lo dispone el numeral 8º del artículo 384 del Código General del Proceso.

QUINTA. CONDENAR a los demandados al pago de las costas y las agencias en derecho.

SEXTA. CONDENAR a los demandados al pago de los honorarios de los árbitros.

SEPTIMA. CONDENAR a los demandados al pago de los honorarios del Secretario del Tribunal.

OCTAVA. CONDENAR a los demandados al pago de los derechos de la administración del arbitraje y gastos ocasionados del arbitraje.”.

Más adelante se volverá a las pretensiones de la demanda, cuando el Tribunal se ocupe de su análisis.

1.6.2.Los hechos de la demanda.

Las pretensiones formuladas por la parte convocante están fundamentadas en los siguientes hechos:

"1.- CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.246.162 de Bogotá y JUAN ROJAS TORRES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.201.363 de Soacha en calidad de ARRENDADORES, MARINO VASCO NARVÁEZ en calidad de ARRENDATARIO y ÁNGEL MARIA CRIOLLO CRUZ en calidad de DEUDOR SOLIDARIO iniciaron el contrato de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL respecto dos mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.654 M2 según plano que hace parte integral del contrato) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-530784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, hoy 051-183011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en la Calle 6 No. 2- 54 de Soacha, con fecha de iniciación primero (1) de diciembre de 2015.

2.- El término de duración del citado contrato fue de un (1) año con fecha de iniciación primero (1) de diciembre de 2015.

3.- Las partes contratantes determinaron como valor del canon de arrendamiento, la suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.000.000) pagaderos dentro de los veinte (20)

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

días calendarios mensuales, por anticipado, a la arrendadora o a su orden.

4.- *Igualmente se acordó el pago de los servicios públicos a cargo del arrendatario.*

5.- *En el contrato se estableció el interés de mora a la tasa máxima legal vigente fijada por la Superintendencia Financiera, por el incumplimiento de los cánones de arrendamiento y en general de todas las obligaciones contenidas en el contrato.*

6.- *El inmueble arrendado y objeto de la presente demanda se encuentra determinado por los siguientes linderos:*

*POR EL NORTE: con los hermanos Usaquéen.
POR EL SUR: con Argimiro y Jorge Usaquéen.
POR EL ORIENTE: con Lote María Mercedes.
POR EL OCCIDENTE: con el lote de terreno de los hermanos Bonilla Ramírez.*

7.- *Los demandados han incumplido lo dispuesto en el artículo 2000 del Código Civil.*

8.- *Es así como el arrendatario ha incurrido en mora habitual de los cánones de arrendamiento, y a la fecha adeuda los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2016; los cuales ascienden con corte al mes de septiembre de 2016 a la suma de veintidós millones quinientos mil pesos moneda corriente (\$22.500.000.00).*

9.- *Al arrendatario se le ha requerido verbalmente y por escrito, en diversas ocasiones.*

10.- *Las partes igualmente acordaron a título de cláusula penal por el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor de la arrendadora por una suma equivalente a seis (6) cánones mensuales del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, es decir la suma de dieciocho millones de pesos moneda corriente (\$18.000.000.00). Dejando al salvada que el pago de la pena no extingue la obligación principal.*

11.- *Las partes establecieron en la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento, la cláusula compromisoria para que toda controversia o diferencia que surgiera en virtud del contrato fuera sometida al Tribunal de Arbitramento.*

12.- *CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO y JUAN ROJAS TORRES me han otorgado poder.”.*

1.7. La contestación de la demanda

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

El demandado **ANGEL MARÍA CRIOLLO** a través de Curador – Ad-Litem, presentó contestación de la demanda, oponiéndose a las pretensiones de la misma y proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

1.7.1. Inmueble objeto del contrato de arrendamiento ya fue restituido a sus propietarios. Sustentada en:

*"De acuerdo a la comunicación enviada el **3 de Octubre de 2017** por el señor **MARINO VASCO NARVÁEZ** informa que el **día 17 de abril de 2017** en bien inmueble objeto de la presente Litis ya **fue restituido** a los propietarios."*

*"Adicionalmente entrega prueba de **video** en el que se evidencia que el inmueble **fue encerrado por rejas metálicas** por los propietarios del inmueble **después** de la restitución de fecha **17 de abril de 2017**".*

1.7.2. No existe prueba del no pago de servicios públicos. Sustentada en:

*"Dentro de la demanda no existe prueba que indique que el arrendatario o el deudor solidario no han cumplido con el pago de los servicios públicos que se pactaron dentro del **contrato de arrendamiento de inmueble comercial**, en la CLÁUSULA SEXTA – SERVICIOS.*

No obra dentro del expediente el incumplimiento del pago de los servicios, no existe prueba que indique que se encuentran cancelados los servicios de Acueducto y energía eléctrica. Por lo que se constituye en una falta de prueba de la obligación de cancelar un valor que la parte demandante no establece de manera concreta, ni prueba tal hecho.

Por lo anterior se debe acreditar dentro del proceso que efectivamente no existe el pago de servicios públicos para que se haga exigible tal obligación."

1.7.3. El señor **ANGEL MARÍA CRIOLLO** no tenía la tenencia del inmueble objeto del contrato de arrendamiento comercial por lo tanto no puede restituir el inmueble por ser físicamente imposible. Sustentada en:

*"De acuerdo al contrato de arrendamiento comercial dentro de la CLÁUSULA PRIMERA el **arrendatario es quien tiene la tenencia y goce del inmueble**, es decir, el señor MARINO VASCO NARVAEZ se le entregó la tenencia.*

*Así entonces quien tiene la obligación realizar la restitución del bien inmueble es el arrendatario y no se le puede obligar al señor **ÁNGEL MARÍA CRIOLLO** la entrega del mismo, por lo que es físicamente imposible."*

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

1.7.4. No existe prueba del no pago de los cánones de arrendamiento.
Sustentada en:

*"Dentro del proceso no existe prueba que la parte demandada no haya dado cumplimiento con el pago de los canones de arrendamiento, la parte demandante dentro de su demanda manifiesta de los **requerimientos** hechos al demandado MARINO VASCO NARVAEZ y que aporta una carta de fecha **20 de agosto de 2016**, pero al verificar dentro de los anexos no obra una carta de esa fecha sino **20 de agosto de 2015 ...**".*

*"Lo anterior no tiene coherencia ya que se habla de un contrato de arrendamiento suscrito el **8 de mayo de 2015**, canones de meses de **julio y agosto del año 2015**, ya que como **CONFIESA** la parte demandante el contrato objeto de la presente demanda se suscribió el **20 de noviembre de 2015** y se encuentra aparentemente en incumplimiento desde el **mes de febrero de 2016**.*

Por lo anterior no existe congruencia entre lo dicho en la demanda y lo aportado dentro de las pruebas documentales.

*Adicionalmente la parte demandante no aporta los soportes de pago de los canones de arrendamiento meses de noviembre y diciembre de 2015, como tampoco del canon del **mes de enero de 2016.**"*

1.7.5. Excesiva tasación y falta de prueba de los perjuicios solicitados del demandante. Sustentada en:

"La parte activa no ha probado ninguno de los perjuicios que pretende hacer valer con su demanda, y tampoco la cuantía de los mismos, tampoco podrán hacerlos valer con las pruebas aportadas y las solicitadas, pues sus pretensiones se basan en interpretaciones subjetivas del hecho dañoso y de sus efectos."

1.7.6. El inmueble objeto de restitución ya fue entregado a sus propietarios.
Sustentada en:

*"De acuerdo a lo manifestado vía telefónica por el señor **ÁNGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ**, informa que el inmueble fue entregado a sus propietarios.*

Lo anterior será acreditado dentro del debate probatorio."

1.7.7. Novación. Sustentada en:

*"La parte demandante aporta documento en el cual se sustituye la obligación contenida en el **Contrato De Arrendamiento De***

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ
Inmueble Comercial, por una nueva la cual procedo a hacer
referencia"².

"Con lo anterior es claro que las partes del contrato decidieron sustituir por con **una nueva obligación** lo contenido en el contrato de arrendamiento de inmueble comercial que tuvo inicio el día **1 de diciembre de 2015** de acuerdo al **ARTÍCULO 1687 DEL CÓDIGO CIVIL** así:

"DEFINICION DE NOVACION La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida"

Aclarando que en la novación realizada por las parte del contrato no participó el deudor solidario el señor **ÁNGEL MARÍA CRIOLLO CRUZ**, ya que no obra firma de este dentro del documento.

De acuerdo al documento que aporta la parte demandante se establece que este cumple con los requisitos para ser una novación **i)** ya que se cambia una obligación por otra **ii)** no interviene nuevo acreedor o deudor, ya que intervienen el Arrendatario y el arrendador por lo que se configura en **uno de los modos** para que se dé tal situación, según lo dispuesto en el **ARTÍCULO 1690 DEL CÓDIGO CIVIL**

"ARTICULO 1690. MODOS DE NOVACION. La novación puede efectuarse de tres modos:

1o.) Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.

2o.) Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.

3o.) Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre.

Esta tercera especie de novación puede efectuarse sin el consentimiento del primer deudor. Cuando se efectúa con su consentimiento, el segundo deudor se llama delegado del primero."

1.7.8. Excepción genérica. Sustentada en:

² El excepcionante está haciendo referencia al documento obrante a folio 15 del cuaderno de pruebas No. 1.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ
"No obstante lo anterior solicito respetuosamente al Tribunal decretar cada una de las excepciones que probadas en el proceso llegare a encontrar."

1.7.9. Compensación y nulidad relativa. Sustentada en:

"Solicito respetuosamente declarar compensación de las cifras que llegaren a ser probadas en el proceso, como las causales de nulidad relativa que resulten probadas en el proceso."

Más adelante se volverá sobre las excepciones de mérito propuestas, cuando el Tribunal se ocupe de su análisis en el acápite pertinente, no sin antes mencionar que la parte demandante se pronunció de manera oportuna, sobre las excepciones de mérito.

1.8. **Objeción Juramento Estimatorio.**

La parte demandada presenta objeción al juramento estimatorio, señalando que la parte demandante no presentó juramento estimatorio, de sus pretensiones y perjuicios que no han sido probados.

Sustenta dicha objeción en el artículo 206 del C.G.P., señalando que se remite a los argumentos expuestos en la excepción de *"EXCESIVA TASACIÓN Y FALTA DE PRUEBA DE LOS PERJUICIOS SOLICITADOS DEL DEMANDANTE"*.

Como prueba de la objeción, se indican las pruebas aportadas y las solicitadas en la contestación de la demanda.

La parte demandante igualmente se pronunció de manera oportuna sobre la objeción al juramento estimatorio.

2. **CONSIDERACIONES.**

Procede el Tribunal Arbitral, una vez precisada la controversia planteada por las partes, para su decisión en derecho, a analizar, lo siguiente:

- Los Presupuestos procesales.
- Estudio de la naturaleza del contrato de arrendamiento, los hechos probados dentro del proceso, su análisis y su implicación sobre las pretensiones de la demanda y las excepciones de mérito propuestas.
- La objeción al juramento estimatorio

2.1. **LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.**

La totalidad de los *"presupuestos procesales"*³ concurren en este proceso:

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 19 de agosto de 1954.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

2.1.1.Demanda en forma.

La solicitud de convocatoria y demanda arbitral se ajusta a la plenitud de las exigencias normativas consagradas por el artículo 82 y s.s. del Código General del Proceso.

2.1.2.Competencia.

El Tribunal, según analizó en la providencia proferida el día veintidós (22) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), Acta número siete (7) es competente para el juzgamiento y decisión de las controversias contenidas en las pretensiones de la demanda todas de contenido particular, específico y concreto, de naturaleza patrimonial, económica y susceptibles de transacción y disposición entre sujetos plenamente capaces y, por ende, de **"pacto arbitral"**.

Las partes de este proceso, en ejercicio del derecho constitucional fundamental de acceso a la Administración de Justicia, al tenor de los artículos 116 de la Constitución Política⁴, 3º, 1 de la Ley 1563 de 2012, están facultadas para acudir al arbitraje como mecanismo judicial de solución de las controversias y ante la imposibilidad de solucionarlas por la vía del arreglo directo han acudido al arbitramento y comparecido por conducto de sus representantes legales y apoderados judiciales concurriendo la plenitud de las exigencias normativas para tal efecto y han sometido al conocimiento y juzgamiento de árbitros

Por otra parte, la arbitral como expresión de la jurisdicción del Estado, encuentra reconocimiento y legitimidad constitucional, y por su virtud se confiere transitoriamente la función pública de administrar justicia a sujetos habilitados por las partes y el ordenamiento jurídico, según el artículo 116 de la Constitución Política a cuyo tenor:

"Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia, en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley."

La naturaleza jurisdiccional de la justicia arbitral está consagrada igualmente en los artículos 8º y 13 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, 270 de 1996, en los artículos 3 y 111 de la Ley 446 de 1998 y ha sido reiterada por la jurisprudencia constitucional.⁵

⁴ El Artículo 116, inciso 4º, modificado por el artículo 1º del Acto Legislativo Número 003 de 2002, establece: "Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley".

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sentencia de mayo 29 de 1969, Ponente, Luis Sarmiento Buitrago, G.J. CXXXVII, n. 2338, pp. 58 ss; Sentencia de 28 de julio de 1977, Ponente, Eustorgio Sarria, G.J. CLVI, n. 2396, pp. 210 ss; C-42 de 1991; Corte Constitucional, sentencias T-592/92, C-059/93, C-226/93, T-538/94, C-247/94, T-057/95, C-294/95, SU-342/95, C-431/95, T-544/95, C-451/95, T-268/96, C-037/96, C-242 de 1997, (anotando: "2. El arbitramento es una institución que implica el ejercicio de una actividad jurisdiccional que con carácter de función pública se concreta en la expedición de fallos en derecho o en equidad"); C-160/99; C-163 de marzo 17 de 1999, C-642 de 9 de septiembre de 1999; SU-091 febrero 2 de 2000; C-330 de 22 de marzo de 2000, C-1436 de octubre 25 de 2000, C-60, 24 de enero de 2001; C-1038 de 28 de noviembre de 2002, Ponente, Eduardo Montealegre.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Los árbitros investidos de la función de administrar justicia, por mandato constitucional, en el ejercicio de su actividad integran la jurisdicción del Estado, ostentan para el caso concreto el carácter de juzgadores, están sujetos a idénticos deberes y responsabilidades y como verdaderos jueces con ***iurisdictio***, profieren providencias judiciales⁶, autos de trámite, interlocutorios y una sentencia denominada laudo arbitral.

En consecuencia, no advirtiéndose defecto procesal alguno que invalide la actuación y encontrándose verificada la totalidad de los presupuestos procesales, procede el Tribunal a resolver de fondo la controversia que le ha sido planteada.

2.2. Capacidad de parte.

Las partes, CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES convocantes, y MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ convocados, son personas mayores de edad, plenamente capaces.

Los demandantes concurrieron al proceso a través de apoderado judicial, debidamente constituido y por ende, con ***"capacidad procesal"*** o ***"para comparecer a proceso"***.

El demandado MARINO VASCO NARVAEZ, fue debidamente notificado, quien no constituyó apoderado para que representara sus intereses, lo cual no es óbice para que lo vinculen los efectos del laudo arbitral.

El demandado ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, quien inicialmente fue representado por curador ad-litem, con posterioridad otorgó poder al mismo curador, para que lo represente como su apoderado judicial en este proceso, y, por ende, con ***"capacidad procesal"*** o ***"para comparecer a proceso"***.

Por último, el laudo conforme a lo pactado se profiere en derecho y dentro del término para su pronunciamiento.

2.2.- ESTUDIO DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS HECHOS PROBADOS DENTRO DEL PROCESO, SU ANÁLISIS Y SU IMPLICACIÓN SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS.

2.2.1.Observaciones preliminares.

Precisa el Tribunal, que el contrato, es fuente generatriz de relaciones jurídicas cuyo cumplimiento, total, oportuno y de buena fe, es obligatorio para las partes en todo cuanto se desprenda de sus elementos esenciales, naturales y accidentales, so pena de incurrir en responsabilidad contractual por su inobservancia que se traduce en el deber de reparación de los daños causados.

⁶ Concepto de 24 de septiembre de 1975, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, Ponente, Samuel Arango Reyes; J. BENETTI S., *El Arbitraje en el Derecho Colombiano*, 2ª éd., Bogotá, Temis, 2001, pp.129 ss; R. BEJARANO G, *Los procesos declarativos*, Bogotá, Temis, 1998, pp. 355 ss.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Al respecto, considera el Tribunal que un postulado general en materia de contratos expresa que los mismos deben cumplirse de buena fe⁷, en todas y cada una de sus estipulaciones y respecto de todas las obligaciones surgidas del mismo, de la ley, uso o costumbre y de lo pactado a propósito (artículos 864 y 871 C. Co., 1501, 1601 y 1602 del C.C.).

El cumplimiento del negocio jurídico y del contrato no queda al arbitrio del deudor pues está obligado a ejecutar la prestación debida y el acreedor podrá exigir su cumplimiento coactivo.

Uno de los principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico es el de la fuerza obligatoria del contrato, o postulado de la normatividad de los actos jurídicos, contemplado en el artículo 1602 del Código Civil que expresa que *"todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*.

Del anterior precepto, se deriva que cada cual es libre de obligarse frente a otro y que, cuando en uso de esa libertad, alguien queda obligado a observar una determinada conducta o a hacer alguna cosa, queda imperativamente sujeto a la necesidad de comportarse en un todo de acuerdo con lo que libremente estipuló.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, con relación a ese principio, ha expresado:

*"Las estipulaciones regularmente acordadas, informan el criterio para defender en cada caso las obligaciones y derechos establecidos en el pacto; sus cláusulas o condiciones son ley para las partes, en cuanto no pugnen con las disposiciones de orden público ni con expresas prohibiciones legales."*⁸

La responsabilidad por incumplimiento contractual, es título de imputación del daño, por cuanto nadie está obligado a soportar el daño derivado de la falta de cumplimiento de la obligación de su contraparte contractual.

2.2.2.El contrato de arrendamiento y su función práctico social.

El Código de Comercio Colombiano define en el artículo 864 lo que se considera un contrato, al señalar allí que *"es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial..."* los cuales *"deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural"* (art 871 ibidem).

⁷ Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, Sentencias de abril 2 de 1941, LI, 172; Marzo 24 de 1954, LXXXVIII, 129; Junio 3 de 1954, LXXXVII, 767; Junio 28 de 1956, LXXXIII, 103; Junio 23 de 1958, LXXXVIII, 234; octubre 19 de 1994, anotando: "Los particulares deben conducirse en todas sus actuaciones según el principio de la buena fe (C.P. art. 83). En el plano negocial, las partes deben comportarse con lealtad, lo que se traduce, en términos prácticos, en el respeto de los derechos ajenos y en el no abuso de los propios (C.P., art. 95-1). El abuso de las posiciones dominantes rompe el equilibrio contractual (...)"

⁸C.S.J., Sentencia de 24 de abril de 1979.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Igualmente en aras de la plenitud del derecho mercantil como sistema jurídico, el artículo 822 del mismo cuerpo normativo, enseña: *"los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios mercantiles a menos que la ley [mercantil] establezca otra cosa"*.⁹

Disposición legal que permite recurrir a la legislación común para desatar un caso sometido a conocimiento de la justicia, pero haciendo prevalentes, por su especialidad, las reglas contenidas en el estatuto mercantil.

Dentro de este entorno normativo, se deberá examinar igualmente la concurrencia de los requisitos de existencia y validez del contrato, para predicar de él su acogimiento dentro el mundo jurídico. Se afirma la existencia del negocio jurídico, cuando las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad comercial recorren integrante la definición legal de la figura contractual escogida, si éste es típico, o su modulación vía contrato, si éste es atípico.

En cuanto a los requisitos de validez, se deberá mirar la capacidad, consentimiento, el objeto y la causa lícita de éste, y de allí partir para analizar el contenido de la obligación asumida por las partes, es decir la prestación en concreto, de la cual se solicite su cumplimiento.

Según el doctor José Alejandro Bonivento Fernández, *"el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación, un precio determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio se llama arrendatario"*, entre sus características destaca el ser un contrato bilateral, consensual, oneroso, de ejecución sucesiva, principal, nominado"¹⁰

En cuanto a su función práctica señala el doctor Estrada que *"se trata de un contrato que reviste una extraordinaria importancia práctica, lo que explica con frecuencia su utilización por toda clase de personas, a la vez que su carácter universal. En efecto, constituye un instrumento técnico que el derecho proporciona para hacer posible que quien requiere servirse de alguna cosa que no puede adquirir como dueño, o que simplemente no desea adquirir con tal carácter, obtenga ese servicio y satisfaga así su necesidad tomando en arrendamiento la cosa requerida"*¹¹

En el presente proceso arbitral se allega el contrato de arrendamiento celebrado el veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015), en el cual se consigna de entrada su naturaleza jurídica como **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL"** y se discrimina el objeto sobre el cual recae, al indicarse en la cláusula primera:

⁹ El artículo 1.495 del Código Civil, define el contrato o convención, señalando que "es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas"

¹⁰ Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Sexta edición. Editorial Librería del Profesional, Bogotá, 1984. Pag 293 y ss

¹¹ Gómez Estrada Cesar. De los principales contratos civiles, Tercera Edición. Editorial Temis, Bogotá 1982, pág 182.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

"PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO se celebran un contrato de arrendamiento mediante el cual EL ARRENDADOR se obliga a conceder al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, quien a su vez se obliga a recibirlo de esta manera, la tenencia y el goce sobre el inmueble que se describe mas adelante, incluidos todos los usos y anexidades, lote de terreno denominado MARIA MERCEDES, ubicado en el municipio de Soacha (Cundinamarca), distinguido conforme a la nomenclatura urbana en la Calle Sexta (6ª) Número Dos Cincuenta y Cuatro (2-54), con un área o extensión superficial de dos mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.654 M2 según plano anexo) (...): A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-530784 y la cédula catastral número 01-02-0074-0028-000."

Conforme a lo pactado por las partes, el arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso arbitral, es de carácter comercial, por tal razón se encuentra sometido al régimen de arrendamiento de inmuebles donde operan establecimientos de comercio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Código de Comercio en concordancia con los artículos 515 y ss del mismo cuerpo normativo.

El Código de Comercio no regula el contrato típico de arrendamiento, por ello con apoyo en la remisión que realiza el artículo 2 y 822 del mismo cuerpo normativo especial, debemos acudir a las previsiones que sobre esta figura contractual contiene el Código Civil Colombiano o legislación común.

En efecto, el artículo 1973 del Código Civil Colombiano señala que **"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado"** (Subrayado fuera del texto), en el cual son intervinientes *"la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario"* (artículo 1977 CCC) y puede recaer sobre *"todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse..."*, generándose como consecuencia del contrato *"el precio (que) puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada, y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de la cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente"* (Art 1975 ejusdem).

Entre las obligaciones del arrendador se encuentran las previstas en el artículo 1982 del C.C. y que consisten en la obligación de (1) entregar al arrendatario la cosa arrendada, (2) mantenerla en estado de servir para el fin para el cual fue arrendada, y (3) librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

A su vez las obligaciones del arrendatario se encuentran compiladas en el artículo 1996 del Código Civil Colombiano, a cuya voz éste *"es obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el*

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo” y agrega el artículo 1997 ejusdem “el arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro”.

Especial mención merecen los artículos 2000, 2002 y 2004 del Código Civil Colombiano, los cuales en su orden señalan *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta...”*; debiendo efectuarse *“el pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país....”*, y finalmente que *“el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido, pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos, que los estipulados con el arrendatario directo”*.

Ahora bien, el artículo 515 del Código de Comercio regula el denominado establecimiento de comercio, dándole un tratamiento especial al contrato de arrendamiento de inmuebles donde operan estos bienes mercantiles, en efecto, el numeral 5 del artículo 516 indica que hacen parte del establecimiento de comercio: *“Los contratos de arrendamiento, y en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario”*.

Lo atinente al contrato de arrendamiento del inmueble donde opera un establecimiento de comercio es regulado por normas de orden público¹², y en ese sentido indisponibles vía contrato, de ahí que el derecho a la renovación y prórroga del contrato de arrendamiento este expresamente reglado, así como las causales para darlos por terminados, así como el derecho al subarriendo de los mismos.

En efecto, según el artículo 518 No 1 del Código de Comercio, erige como unas de las causales de terminación del contrato *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”* y la prohibición el subarriendo total del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en efecto, señala el artículo 523 que *“el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podrá subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación...”*.

En el presente caso, el señor MARINO VASCO NARVAEZ, está obligado conforme a la ley y al contrato a cumplir con las obligaciones propias del arrendatario al tener ésta calidad en el contrato, obligaciones que igualmente debe cumplir el deudor solidario señor ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, toda vez que así se obligó en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA del contrato, en la que se pactó:

¹² Artículo 523 del C.Cio “ Contrar las normas previstas en los artículos 518 a 523 inclusive, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

"VIGÉSIMA QUINTA.- **DEUDOR SOLIDARIO:** ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.228.095 de Usaquén; domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. en la Carrera 28 A No. 64 – 30 por medio del presente documento **me declaro deudor de EL ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO, MARINO VASCO NARVAEZ, identificado con cedula de ciudadanía número 19.315.294 de Bogotá, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble** al EL ARRENDADOR, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados., por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimientos privados o judiciales. En caso de abandono del inmueble EL DEUDOR SOLIDARIO pueda hacer entrega válida del inmueble a EL ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente, para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a SU DEUDOR SOLIDARIO en este mismo acto al suscribir el presente contrato."(Negrillas subrayadas fuera del texto).

Conforme a la anterior cláusula, el deudor solidario se declaró deudor junto con el arrendatario de todas las cargas y obligaciones propias del contrato de arrendamiento, hasta la restitución del inmueble arrendado.

2.2.3.Pretensión Primera de la demanda.

Vista la presentación general realizada por el Tribunal en cuanto a la naturaleza, esencia y alcance del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, corresponde ahora analizar lo concerniente al eventual incumplimiento del contrato alegado por la parte convocante, y en el que funda sus pretensiones.

En la pretensión primera de la demanda se invoca como causal de terminación del contrato de arrendamiento el "... incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de febrero de 2016", exponiendo sobre este aspecto en el hecho octavo (8º) de su demanda, que "... el arrendatario ha incurrido en mora habitual de los cánones de arrendamiento y a la fecha adeuda cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2016; los cuales ascienden con corte al mes de septiembre de 2016 a la suma de veintidós millones quinientos mil pesos moneda corriente (\$22.500.000.00).".

A su vez, la parte convocada señala como excepción de mérito que no existe prueba del no pago de los cánones de arrendamiento

En sus alegaciones finales, las partes mantuvieron su posición y persistieron en la validez de sus argumentaciones.

En el presente caso, reiterase que nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento de inmueble comercial, regulado en sus aspectos sustanciales tanto por la ley comercial como por la ley civil. En este orden de ideas, el

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Tribunal aprecia que el artículo 1973 del Código Civil¹³, establece como elementos de la esencia del contrato de arrendamiento, por una parte, que el arrendador conceda al arrendatario el goce de la cosa **y por su parte, que éste pague a aquel por dicho goce un precio o renta determinado**, como expresamente lo señala el artículo 2000 de la misma codificación¹⁴. Advierte el Tribunal que de no existir el pago del precio o renta como contraprestación, la figura contractual ejecutada sería otra, y nos encontraríamos en presencia de un comodato o préstamo de uso, a la sazón regulada por otras normas.

Conviene, entonces, para los efectos de la litis, anotar que la causal invocada por la parte convocante, para solicitar la terminación del contrato es el incumplimiento de la convocada en el pago de los cánones de arrendamiento pactados; en otras palabras, la convocante funda el incumplimiento alegado como causa para terminar el contrato de arrendamiento en un eventual impago, sistemático y reiterado, de los cánones establecidos a su favor como remuneración por la tenencia entregada a través del contrato celebrado.

La parte convocante cumple en este caso, con la carga contenida en la legislación y técnica aplicable según la cual, el demandante debe indicar específicamente los incumplimientos enrostrados como soporte de la demanda, y en este caso, en el hecho 8º se hizo dicha manifestación, señalándose como incumplimiento del contrato de arrendamiento, la mora habitual del arrendatario por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2016.

Ahora bien, como la manifestación del demandante es arquetípica de una negación indefinida, atinente al no pago por parte de la convocada de los cánones correspondientes a los contratos de arrendamiento, en atención a lo establecido por el artículo 167 del Código General del Proceso¹⁵, no le correspondía la prueba de tal hecho por resultarle imposible, bastándole al efecto su simple afirmación, y de paso, radicando en la parte convocada, acusada de incumplimiento contractual, la carga correlativa de demostrar el cumplimiento del contrato que, por el marco de las pretensiones y hechos de la demanda, sólo podía darse a través de la comprobación del pago efectivo de los cánones de arriendo, esto es, del cumplimiento prístino de las obligaciones contractuales a su cargo¹⁶.

¹³ **ARTICULO 1973.** El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

¹⁴ **ARTICULO 2000. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA.** El arrendatario es obligado al pago del precio o renta

¹⁵ CGP. Artículo 167. Carga de la prueba.

"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

...

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

¹⁶ Sobre el particular, la jurisprudencia relevante ha señalado lo siguiente:

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

De este modo, y en plena consonancia con las normas y jurisprudencia relevante, el Tribunal estima que no incumbía a los ARRENDADORES demostrar que el ARRENDATARIO no pagó los cánones a que se contrae la demanda, puesto que la negación absoluta no es susceptible de prueba directa. Al efecto, era suficiente al arrendador afirmar que no se le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso, como en efecto así se procedió en la demanda, para que haya de presumirse verdadero tal hecho.

Contrario sensu la parte convocada no demostró que se hubieren pagado los cánones de arrendamiento invocados como adeudados por la parte convocante.

De este modo, considera el Tribunal que al no desvirtuarse la falta de pago de los cánones de arrendamiento, se encuentra probado el incumplimiento alegado en la demanda, y por tal razón hay lugar a acceder a la pretensión primera de

"Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: "onus probandi incumbit actori", al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; "reus, in excipiendo, fit actor", el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, "actore non probante, reus absolvitur", según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.

Los anteriores principios están recogidos en la legislación sustancial (CC art. 1757) y procesal civil colombiana (CPC art. 177) y responden principalmente a la exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad.

Las reglas generales de la carga de la prueba admiten excepciones si se trata de hechos indefinidos o si el hecho objeto de prueba está respaldado por presunciones legales o de derecho.

En el primer evento, se trata de aquellos hechos que por su carácter fáctico ilimitado hacen imposible su prueba para la parte que los aduce. Las negaciones o afirmaciones indefinidas no envuelven proposiciones que puedan ser determinadas por circunstancias de tiempo, modo o lugar. La imposibilidad lógica de probar un evento o suceso indefinido - bien sea positivo o negativo - radica en que no habría límites a la materia o tema a demostrar. Ello no sucede cuando se trata de negaciones que implican una o varias afirmaciones contrarias, de cuya probanza no está eximida la parte que las aduce. A este respecto establece el inciso 2 del artículo 177 del C.P.C.: "Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba".

La dispensa de la prueba se opera igualmente por la existencia de presunciones legales o de derecho, aunque de forma relativa. A la persona o sujeto procesal favorecido por la presunción sólo le basta demostrar el hecho conocido que hace creíble el hecho principal y desconocido, de cuya prueba está exento. Corrientemente la presunción conlleva el desplazamiento de la carga de la prueba a la parte contraria, salvo cuando se trata de las presunciones *iuris et de iure*, que no admiten prueba en contrario.

Las excepciones al principio general de "quien alega, prueba", obedecen corrientemente a circunstancias prácticas que hacen más fácil para una de las partes demostrar la verdad o falsedad de ciertos hechos. En estos casos, el traslado o la inversión de la carga de prueba hace que el adversario de la parte favorecida con la presunción o que funda su pretensión en hechos indefinidos es quien debe desvirtuarlos. En uno y otro evento el reparto de las cargas probatorias obedece a factores razonables, bien por tratarse de una necesidad lógica o por expresa voluntad del legislador, para agilizar o hacer más efectivo el trámite de los procesos o la protección de los derechos subjetivos de la persona."

Cfr. Corte Constitucional. C-070 de 1993. Sentencia de 25 de febrero de 1993. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

la demanda ordenando la terminación del contrato de arrendamiento, lo que de suyo lleva al traste la excepción de mérito denominada "NO EXISTE PRUEBA DEL NO PAGO CANONES DE ARRENDAMIENTO".

2.2.4.Pretensión Segunda de la Demanda.

En la pretensión segunda, se solicita que se ordene la restitución del inmueble arrendado, por intermedio del despacho o por comisionado.

Siendo una consecuencia natural y obvia de la prosperidad de la pretensión primera de la demanda, el Tribunal decretará la restitución del inmueble arrendado.

Pese a lo anterior, es del caso, analizar lo señalado por la parte convocada, en las excepciones denominadas "INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL YA FUE RESTITUIDO A SUS PROPIETARIOS" y "EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE RESTITUCIÓN YA FUE ENTREGADO A SUS PROPIETARIOS", se aporta comunicación suscrita por el señor MARINO VASCO, donde indica que el inmueble lo entregó el 17 de abril de 2017.

La parte convocante sobre este tema, señaló al descorrer el traslado de la contestación de la demanda: *"Como se dio respuesta en el traslado de la primera excepción eso no es cierto, el inmueble no ha sido entregado. El contrato de arrendamiento suscrito el 20 de noviembre de 2015, es sobre un área de 2.654 M2 del inmueble ubicado en la Calle 6 No. 2 - 54 del Municipio de Soacha, en la actualidad los demandados aun ocupa un área aproximada de 100 mts2, toda vez que corrieron la cerca hacia el lote contiguo que también ocupan los demandados, aun cuando esa área pertenece al inmueble objeto de controversia."*

En el interrogatorio de parte de los señores CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES, se reiteró que no ha sido entregada la totalidad del inmueble.

Conforme a lo anterior, al no obrar en el expediente una prueba fehaciente de que fuera entregada la totalidad del inmueble arrendado, es del caso, desvirtuar las excepciones propuestas, y acceder a la pretensión segunda en lo referente a la orden de restitución de dicho inmueble.

En consecuencia, los convocados deberán entregar el inmueble en un plazo máximo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente laudo arbitral.

2.2.5.Respecto de la solicitud de realizar la restitución por el despacho o por comisionado.

La actual legislación arbitral que está regulada por la Ley 1563 de 2012 expresamente en su artículo 43 sobre efectos de la sentencia dice: "DE LA EJECUCION DEL LAUDO CONOCERÁ LA JUSTICIA ORDINARIA O LA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA, SEGÚN EL CASO". Es totalmente clara esta disposición en el sentido de indicar que las decisiones que tome un Tribunal de Arbitramento deben ser ejecutadas voluntariamente, o en su defecto debe acudir a la justicia ordinaria para cumplir el fallo arbitral.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

De la norma transcrita, se aprecia que existe un principio general a nivel legislativo según el cual, los Tribunales Arbitrales están estatuidos para que fallen de fondo sobre las controversias que han sometido las partes, pero la ejecución de los fallos se ha delegado a la justicia ordinaria.

Sobre este tema es importante destacar el tratamiento que destacada doctrina ha indicado al respecto. El doctor JULIO J. BENETTI SALGAR¹⁷, ha dicho: *"El árbitro carece de atribuciones para hacer cumplir su propio laudo como ya se sabe, pues su función se limita a resolver la controversia sometida a su consideración, motivo por el cual si la parte vencida no se somete voluntariamente a la decisión arbitral, será necesario valerse al efecto del Juez Estatal, conforme lo dispone el parágrafo 2 del art 165 del Decreto 1818 de 1998 y lo corrobora el artículo 222 del mismo decreto en relación con los laudos proferidos en controversias que surjan del contrato de arrendamiento"*.

En el mismo sentido, el doctor **JORGE HERNAN GIL ECHEVERRI**¹⁸, al respecto menciona:

"LA EJECUCION DEL FALLO. Conforme con lo previsto en el art 43 de la Ley 1563, "de la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, o de lo contencioso administrativo..."

Al respecto, la jurisprudencia ha manifestado: un fallo arbitral no puede ser cumplido por sus mismos autores, en razón de que proferida la sentencia, cesan en sus funciones..." (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Auto de abril 5/35)."

De las normas y la doctrina transcritas se aprecia sin lugar a dudas que la ejecución de los fallos arbitrales corresponde a la justicia ordinaria. Los Tribunales Arbitrales están constituidos para que resuelvan las diferencias de fondo, más no para ejecutar las decisiones arbitrales, ni comisionar a las autoridades judiciales ordinarias para el efecto de asegurar el cumplimiento del laudo arbitral.

Al respecto, el doctor **JULIO BENETTI**, en su obra ya citada, mencionó: *"Otra razón para sustentar esta conclusión consiste en que la jurisdicción del árbitro es transitoria, de manera que se agota cuando dicte el laudo, sin que le quepa la posibilidad de tramitar su cumplimiento. Es esta, por lo demás, una doctrina universalmente aceptada."*

Como consecuencia de lo dicho, la parte pertinente de la pretensión SEGUNDA referente a la restitución del inmueble por el despacho o por comisionado, se denegará.

De todas maneras, se reitera, que los convocados deberán entregar el inmueble en un plazo máximo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente laudo arbitral.

¹⁷ Benetti Salgar, Julio. El Arbitraje en el Derecho Colombiano, Tercera Edición Cámara de Comercio, Bogotá 2009

¹⁸ Gil Echeverry, Jorge Hernán. Régimen Arbitral Colombiano. Ley 1563 de 2012, Editorial Ibañez, Bogotá 2013, pag 455

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

2.2.6.Pretensiones tercera y cuarta.

En la pretensión tercera, se solicita no escuchar a los demandados en el proceso hasta tanto no paguen los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen en el proceso, demuestren estar al día en los servicios públicos y demás expensa.

La pretensión cuarta hace referencia a la restitución provisional del bien a los demandantes, con fundamento en el numeral 8º del artículo 384 del C.G.P.

Teniendo en cuenta que las pretensiones tercera y cuarta, hacen referencia a temas de carácter temporal, no escuchar demandados durante el transcurso del proceso y restitución provisional, se considera por el Tribunal Arbitral que resulta inane en esta oportunidad procesal pronunciarse sobre las mismas, habida cuenta que con el presente laudo arbitral y las eventuales aclaraciones y complementaciones al mismo cesan la competencia.

2.2.7.Pretensiones quinta, sexta, séptima y octava.

Estas pretensiones hacen referencia a agencias en derecho, honorarios de árbitros, secretario y gastos de administración del Centro de Arbitraje, aspectos que están comprendidos en las costas procesales.

Siendo así, como quiera que prosperaran las pretensiones centrales objeto del proceso, como son la terminación del contrato y la orden de restitución del bien, corresponderán dichas costas procesales en un 100% a cargo de la parte demandada.

Lo anterior, tiene como consecuencia que se negará la denominada objeción al juramento estimatorio propuesta por la parte demandada, de una parte por cuanto en este proceso no se realizó juramento estimatorio al ser innecesario, y de otro lado por cuanto con la misma, se está objetando realmente es una condena en costas procesales.

Los anteriores argumentos igualmente sirven para desvirtuar la excepción de mérito denominada *"EXCESIVA TASACIÓN Y FALTAS DE PRUEBA DE LOS PERJUICIOS SOLICITADOS DEL DEMANDANTE"*. Adicionalmente, por sustracción de materia, toda vez no se realizó en la demanda, tasación ninguna de perjuicios.

2.2.8.Respecto de la excepción de mérito de *"NO EXISTE PRUEBA DEL NO PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS"*.

Considera el Tribunal que esta excepción no tiene relación alguna con el presente proceso, toda vez que la parte demandante no está sustentando sus pretensiones en el no pago de los servicios públicos, por tal razón la citada excepción de mérito no está llamada a prosperar.

2.2.9.Respecto de la excepción de mérito de *"EL SEÑOR ÁNGEL MARIA CRIOLLO NO TENÍA LA TENENCIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL POR LO TANTO NO PUEDE RESTITUIR EL INMUEBLE POR SER FÍSICAMENTE IMPOSIBLE"*.

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

Esta excepción se desvirtúa con las obligaciones que adquirió el señor ANGEL MARIA CRIOLLO, en la cláusula VIGÉSIMA QUINTA transcrita en el presente laudo arbitral, que corresponden a *"todas las cargas y obligaciones contenidas en el contrato"* e inclusive *"En caso de abandono del inmueble EL DEUDOR SOLIDARIO puede hacer entrega válida del inmueble"*.

Siendo así las cosas, no podrá escudarse el DEUDOR SOLIDARIO en la manifestación que no tiene la tenencia del bien, para argüir que no está obligado a realizar la restitución del bien, por tal razón no prospera la excepción que en este punto nos ocupa.

2.2.10. Respetto de la excepción de mérito de "NOVACIÓN".

Para demostrar esta excepción se hace referencia al documento suscrito entre CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO y MARINO VASCO JIMENEZ, obrante a folio 15 del cuaderno de pruebas No. 1., en el cual se pactó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados para el 15 de julio de 2016, y en caso de no cumplirse con dicha obligación se realizaría la entrega del bien el 31 de julio de 2016.

El Tribunal Arbitral considera que no se presenta NOVACIÓN alguna de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO y del DEUDOR SOLIDARIO, toda vez que con el documento mencionado, no está sustituyendo con una nueva obligación otra anterior, tal como lo exige el artículo 1687 del C.C. que El mencionado documento corresponde a un acuerdo de pago de las obligaciones originadas en el contrato de arrendamiento pero en ningún caso dicho documento está reemplazando el contrato original cuyas obligaciones se mantuvieron en todo tiempo vigentes y en pleno vigor jurídico..

Por lo anterior, esta excepción no está llamada a prosperar.

2.2.11. GENERICA, COMPENSACIÓN y NULIDAD RELATIVA.

No se encuentra probada ningún hecho que constituya una excepción de mérito que deba ser declarada de oficio (art. 282 del C.G.P.).

Tampoco está demostrado en el proceso que los ARRENDADORES sean deudores de los demandados, por tal razón no se configura la compensación alegada, recuérdese que el artículo 1714 del Código Civil, establece que para darse la compensación es necesario que las dos (2) partes sean deudoras entre sí.

La parte demandada no demostró vicio alguno que constituya una nulidad relativa, valga decir, algún vicio del consentimiento.

Como consecuencia de lo dicho, las excepciones de mérito que nos ocupan no están llamadas a prosperar.

2.2.12. COSTAS

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

El Código General del Proceso dispone que se condenará en costas a la parte vencida; que la condena respectiva debe hacerse en la sentencia; que tal condena se impondrá cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal o cuando, a sabiendas, se aleguen hechos contrarios a la realidad y, adicionalmente, que sólo habrá lugar a condena en costas cuando en el expediente aparezca que se causaron.

Dentro de este contexto legal, el Tribunal procederá a pronunciarse sobre las costas del proceso, con sujeción a las reglas de los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso.

Como quiera que la parte convocada fue la vencida en este proceso, le corresponde pagar el ciento por ciento (100%) de las costas procesales, conforme se mencionó en el presente laudo arbitral, las cuales se tasan de la siguiente manera:

Concepto	Valor
Agencias en derecho	\$ 1.170.000
Honorarios de los árbitros, el secretario, gastos administrativos del Centro de Arbitraje y Conciliación del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá	\$ 5.769.200
Total	\$ 6.939.200

En consecuencia las costas procesales incurridas durante el presente trámite arbitral, a cargo de la parte convocada, corresponden a la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 6.939.200).**

CAPITULO SEGUNDO. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el presente Tribunal Arbitral administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR que no prosperan las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada.

SEGUNDO. SE DECRETA la terminación del contrato de ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL suscrito entre CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES, en calidad de ARRENDADORES y MARINO VASCO NARVAEZ en calidad de ARRENDATARIO y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, en calidad de DEUDOR SOLIDARIO con fecha de iniciación primero (1) de diciembre de 2015, respecto dos mil seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (2.654 m2 según plano que hace parte integral del contrato) del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-530784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, hoy 051-183011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicado en la Calle 6

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ

No. 2 – 54 de Soacha (Cundinamarca), por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de febrero de 2016.

TERCERO. SE ORDENA la RESTITUCIÓN del inmueble descrito en el numeral anterior en favor de CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES, en el término de diez (10) días calendario siguientes a la fecha de ejecutoria del presente laudo arbitral.

CUARTO. DENEGAR la petición contenida en la pretensión segunda sobre entrega del inmueble por parte de este Tribunal Arbitral y la orden de comisionar para la práctica de dicha diligencia, por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo arbitral.

QUINTO. ABSTENERSE de decidir sobre las pretensiones TERCERA y CUARTA de la demanda, por las razones expuestas en el presente laudo arbitral.

SEXTO. ACCEDER a las pretensiones QUINTA, SEXTA, SÉPTIMA y OCTAVA de la demanda, CONDENANDO EN COSTAS a la parte demandada conformada por los señores MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ, quienes deberán pagar en favor de los demandantes señores CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO y JUAN ROJAS TORRES la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$6.939.200)**, en el término de diez (10) días calendario siguientes a la fecha de ejecutoria del presente laudo arbitral.


SÉPTIMO. En firme este laudo, hágase entrega del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para su guarda y custodia de conformidad con lo previsto en la Ley 1563 de 2012.

OCTAVO. Expedir copias auténticas del presente Laudo a cada una de las partes, con las constancias de ley.

NOTIFÍQUESE

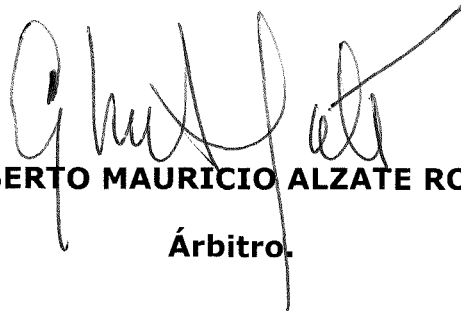

LUIS FERNANDO SERENO PATIÑO

Árbitro Presidente


MAURICIO RICARDO CHAVES FARIAS

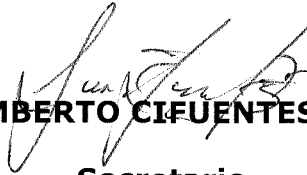
Árbitro

Tribunal Arbitral
de
CAMILO ALEJANDRO ACEVEDO MARTIN y JUAN ROJAS TORRES
contra
MARINO VASCO NARVAEZ y ANGEL MARIA CRIOLLO CRUZ



GILBERTO MAURICIO ALZATE RONGA

Árbitro.



IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN

Secretario